C/2025/5615

16.10.2025

TUAIRIM ÓN mBANC CEANNAIS EORPACH

an 2 Meán Fómhair 2025

maidir le togra le haghaidh rialachán ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle maidir le staidreamh neamhairgeadais eastáit réadaigh tráchtála

(CON/2025/25)

(C/2025/5615)

Réamhrá agus bunús dlí

An 17 Meitheamh 2025, fuair an Banc Ceannais Eorpach (BCE) iarraidh ó Pharlaimint na hEorpa ar thuairim ar thogra le haghaidh rialachán ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle maidir le staidreamh neamhairgeadais eastáit réadaigh tráchtála ([1]) (dá ngairtear an 'rialachán atá beartaithe' anseo feasta).

Tá inniúlacht BCE tuairim a thabhairt bunaithe ar Airteagal 127(4) agus ar Airteagal 282(5) den Chonradh ar Fheidhmiú an Aontais Eorpaigh (CFAE), ós rud é go bhfuil forálacha sa rialachán atá beartaithe lena ndéantar difear do rannchuidiú an Chórais Eorpaigh Banc Ceannais le seoladh rianúil beartas a bhaineann le cobhsaíocht an chórais airgeadais, dá dtagraítear in Airteagal 127(5) CFAE, do chúraimí BCE maidir le maoirseacht stuamachta ar institiúidí creidmheasa, dá dtagraítear in Airteagal 127(6) CFAE, agus do rannchuidiú BCE le comhchuibhiú, i gcás inar gá, na rialacha agus na gcleachtas lena rialaítear bailiú, tiomsú agus dáileadh staidrimh sna réimsí a thagann faoina réimsí inniúlachta de bhun Airteagal 5.3 de Reacht an Chórais Eorpaigh Banc Ceannais agus an Bhainc Cheannais Eorpaigh. Tá forálacha sa rialachán atá beartaithe freisin lena ndéantar difear don chúram bunúsach atá le cur i gcrích trí bhíthin an Chórais Eorpaigh Banc Ceannais (CEBC), is é sin an beartas airgeadaíochta a shainiú agus a chur chun feidhme de bhun Airteagal 127(2), an chéad fhleasc, CFAE.

I gcomhréir leis an gcéad abairt d'Airteagal 17.5 de Rialacha Nós Imeachta an Bhainc Ceannais Eorpaigh, tá an Chomhairle Rialaithe tar éis an tuairim seo a ghlacadh.

Barúlacha ginearálta

1.1. Chun a chúraimí agus a ghníomhaíochtaí a chur i gcrích, leagann BCE béim ar an ngá atá le táscairí inchomparáide, comhchuibhithe a úsáid chun comhsheasmhacht, iontaofacht agus inchomparáideacht trasearnála na sonraí tuairiscithe ar fud an Aontais a áirithiú. Braitheann BCE a mhéid is féidir ar shonraí atá ann cheana chun an t-ualach a chuirtear ar ghníomhairí tuairiscithe a theorannú. Sa chomhthéacs sin, is díol sásaimh do BCE an tionscnamh ón gCoimisiún feabhas a chur ar bhailiú na sonraí bunriachtanacha ar mhargadh an eastáit réadaigh tráchtála (CRE) agus ar an rochtain na sonraí sin, agus oibleagáidí tuairiscithe a chuíchóiriú agus ualaí riaracháin neamhriachtanacha a laghdú ag an am céanna, go háirithe i bhfianaise an éilimh mhéadaithigh ar na sonraí tráthúla, gráinneacha agus ardcháilíochta is gá chun staidreamh neamhairgeadais CRE a tháirgeadh. Ina theannta sin, is mór ag BCE go n-aithníonn an Coimisiún gur gá foinsí sonraí atá ann cheana i mbunachair sonraí riaracháin nó i mbunachair sonraí atá faoi úinéireacht phríobháideach a chíoradh agus a athúsáid agus foinsí sonraí nach ann dóibh faoi láthair a thabhairt isteach, lena n-áirítear sonraí a dhíorthaítear ó theicneolaíochtaí nua, ó thimpeallachtaí mórshonraí, nó ó thaifid riaracháin nár úsáideadh cheana chun críocha staidrimh. De thoradh ionchorprú réamhghníomhach na bhfoinsí sin tagann feabhas ar cháilíocht agus ionadaíochas foriomlán an chreata staidrimh, agus lena chois sin cuirtear le hacmhainneacht an Aontais gníomhú go héifeachtach i leith teagmhais gan choinne nó géarchéimeanna sistéamacha, amhail míshocrachtaí airgeadais nó suaití maicreacnamaíocha.

1.2. Is díol sásaimh do BCE go bhfuiltear ag tabhairt isteach na dtáscairí atá beartaithe do staidreamh neamhairgeadais CRE mar bhunghnéithe den chreat anailíseach chun measúnú a dhéanamh ar an gcobhsaíocht airgeadais laistigh den Aontas agus chun tacú le stiúradh éifeachtach an bheartais fhioscaigh, airgeadaíochta agus stuamachta. Is dul chun cinn suntasach é comhtháthú na dtáscairí sin, mar aon le cumhdach níos leithne sa limistéar euro agus cáilíocht níos airde, d'fhonn an lucht ceaptha beartas a bheith in ann faireachán a dhéanamh ar fhorbairtí macra-airgeadais, rioscaí atá ag teacht chun cinn a shainaithint, agus freagairtí beartais tráthúla fianaise-bhunaithe a cheapadh.

([1]) COM(2025) 100 final.

1.3. Agus a shainordú maidir le formhaoirseacht mhacrastuamachta ar chóras airgeadais an Aontais agus maidir le riosca sistéamach a chosc agus a mhaolú á chomhlíonadh aige, tá dlúthfhaireachán á dhéanamh le tamall ag an mBord Eorpach um Riosca Sistéamach (BERS) ar an margadh CRE. Ag deireadh 2022, le linn tréimhse inar tháinig rioscaí timthriallacha i gcrích sa mhargadh CRE i ndáil le boilsciú méadaithe agus meath ar an ionchas fáis de bharr teannais gheopholaitiúla, ghlac BERS moladh maidir le leochaileachtaí san earnáil CRE sa Limistéar Eorpach Eacnamaíoch ([2]), inar iarradh ar na Ballstáit feabhas a chur ar an bhfaireachán ar rioscaí CRE, cleachtais fhónta mhaoiniúcháin CRE a áirithiú agus cur le hathléimneacht na n-institiúidí airgeadais. Thairis sin, leag BERS béim ar a thábhachtaí atá an margadh CRE don chobhsaíocht airgeadais i dtuarascálacha éagsúla ([3]). Sonraítear sna tuarascálacha sin go léir go bhfuil easpa eochairtháscairí ann i gcás fhormhór na mBallstát, agus bac dá bhrí sin ar an measúnú ar na rioscaí sna margaí CRE don chobhsaíocht airgeadais. D'eisigh BERS moladh, a leasaíodh ina dhiaidh sin, maidir le bearnaí sna sonraí eastáit réadaigh a dhúnadh, inar iarradh go mbunófaí creat íosta comhchoiteann don mhargadh fisiciúil CRE ([4]). Go sonrach, mhol BERS gur cheart don Choimisiún (Eurostat) reachtaíocht de chuid an Aontais a mholadh lena mbunófaí creat íosta comhchoiteann chun bunachar sonraí maidir le táscairí ar an margadh fisiciúil CRE a fhorbairt, a tháirgeadh agus a scaipeadh agus gur cheart dó caighdeáin, foinsí, modhanna agus nósanna imeachta staidrimh a fhorbairt agus a chur chun cinn toisc go bhfuil siad sin riachtanach chun an bunachar sonraí sin a fhorbairt, go háirithe chun cáilíocht na dtáscairí ar an margadh fisiciúil CRE a áirithiú agus chun an t-ualach tuairiscithe a íoslaghdú.

1.4. Cé go bhfuil de thoradh ar chastacht an mhargaidh agus ar bhearnaí leanúnacha sonraí go gcruthaítear dúshláin don mheasúnú riosca agus don mhaolú riosca, is léir go bhféadfadh impleachtaí tromchúiseacha a bheith ag dinimic sna margaí CRE don chobhsaíocht airgeadais ([5]). Mar shampla, níl eochairathróga amhail innéacsanna praghsanna CRE ar fáil fós do bheagnach leath na mBallstát a bhfuil an euro mar airgeadra acu. Sna cásanna ina bhfuil innéacsanna ar fáil, déanann soláthraithe éagsúla iad a tháirgeadh agus modhanna éagsúla in úsáid acu, agus dá bhrí sin ní bhíonn siad inchomparáide i gcónaí sna Ballstáit trí chéile. Tá saincheisteanna den saghas céanna ann maidir leis an staidreamh neamhairgeadais eile a shonraítear sna moltaí ó BERS. Dá bharr sin tá bac tromchúiseach á chur ar acmhainneacht BCE, agus ar acmhainneacht na n-údarás náisiúnta agus na rannpháirtithe sa mhargadh, tuiscint a fháil ar dhinimic an riosca shistéamaigh sna Ballstáit sin nach bhfuil sonraí le fáil ina leith. Ina theannta sin, is eochairghné de mheasúnuithe cobhsaíochta airgeadais BCE í an chomparáid idir tíortha. In éagmais eochairtháscairí i gcomhair líon mór Ballstát a bhfuil an euro mar airgeadra acu, agus de bharr modheolaíochtaí neamhréireacha le haghaidh na sonraí atá ann cheana a bheith in úsáid i measc na mBallstát, is doiligh comparáid a dhéanamh idir tíortha nuair a bhíonn anailís á déanamh ar na Ballstáit uile a bhfuil an euro mar airgeadra acu. Tá an dúshlán sin ina bhac suntasach ar chumas BCE anailís a dhéanamh i ndáil leis an margadh CRE. Tá an anailís sin ríthábhachtach don chobhsaíocht airgeadais, agus an oiread tábhachta léi go staonann BCE agus BERS araon de ghnáth ó mholtaí beartais macrastuamachta ar leibhéal tíre a eisiúint sa mhargadh sin. Dá thoradh sin, chuirfí go suntasach le hacmhainneacht BCE anailís ar an riosca sistéamach a dhéanamh ach táscairí comhsheasmhacha i measc Bhallstáit an Aontais trí chéile a bheith á dtáirgeadh ag Eurostat.

1.5. Measann BCE go bhfuil an rialachán atá beartaithe an-ábhartha freisin maidir le maoirseacht mhicreastuamachta, i bhfianaise an róil ríthábhachtaigh atá ag gníomhaíocht eastáit réadaigh mar earnáil shuntasach do mhórán banc laistigh den Sásra Aonair Maoirseachta (SAM). De bharr ailíniú, feabhsú agus comhchuibhiú sonraí maidir le CRE neamhairgeadais, neartófar go mór na gníomhaíochtaí maoirseachta stuamachta toisc go mbeifear in ann measúnú níos láidre a dhéanamh ar neamhchosaintí na n-institiúidí creidmheasa ar an earnáil sin. De bharr sonraí ardcháilíochta inchomparáide a bheith ar fáil, cuirfear le cumas BCE faireachán a dhéanamh ar na leochaileachtaí a d'fhéadfadh a bheith ann, cuirfear feabhas ar mheasúnuithe riosca, agus áiritheofar athléimneacht na hearnála baincéireachta i gcomhréir le cuspóirí SAM.

([2]) Féach Moladh BERS/2022/9 ón mBord Eorpach um Riosca Sistéamach an 1 Nollaig 2022 maidir le leochaileachtaí in earnáil na réadmhaoine tráchtála sa Limistéar Eorpach Eacnamaíoch (IO C 39, 1.2.2023, lch. 1).

([3]) Féach na tuarascálacha seo a leanas: *Report on commercial real estate and financial stability in the EU* [Tuarascáil maidir le heastát réadach tráchtála agus an chobhsaíocht airgeadais san Aontas], Nollaig 2015, *Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector* [Tuarascáil ar leochaileachtaí in earnáil réadmhaoine tráchtála an Aontais], Samhain 2018, *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate* [Modheolaíochtaí chun measúnú a dhéanamh ar leochaileachtaí eastáit réadaigh agus ar bheartais mhacrastuamachta: réadmhaoin tráchtála], Nollaig 2019, agus *Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector* [Leochaileachtaí in earnáil réadmhaoine tráchtála LEE], Eanáir 2023, atá le fáil ar shuíomh gréasáin BERS ag www.esrb.europa.eu.

([4]) Féach Moladh BERS/2016/14 ón mBord Eorpach um Riosca Sistéamach an 31 Deireadh Fómhair 2016 maidir le bearnaí sonraí eastáit réadaigh a dhúnadh (IO C 31, 31.1.2017, lch. 1) agus Moladh BERS/2019/3 ón mBord Eorpach um Riosca Sistéamach an 21 Márta 2019 lena leasaítear Moladh BERS/2016/14 maidir le bearnaí eastáit réadaigh a dhúnadh (IO C 271, 13.8.2019, lch. 1).

([5]) Féach Ryan, E., Horan, A. agus Jarmulska, B., *Commercial real estate and financial stability — new insights from the euro area credit programme* [Eastát réadach tráchtála agus an chobhsaíocht airgeadais — léargais nua ó chlár creidmheasa an limistéir euro], Feasachán Macrastuamachta BCE 19, Deireadh Fómhair 2022.

1.6. Cuireann an Córas Staidrimh Eorpach (CSE) staidreamh oifigiúil ar fáil i gcomhréir le hardchaighdeáin agus cuir chuige chomhchuibhithe staidrimh. Tugtar staidreamh oifigiúil ar bhonn rialta, foilsítear dátaí eisiúna i bhféilire eisiúna, agus tugann oifigí staidrimh meiteashonraí freisin a chomhlánaíonn an soláthar sonraí. Dá gcuirfí staidreamh neamhairgeadais CRE ar fáil i gcomhréir leis na caighdeáin sin agus le critéir cháilíochta an staidrimh oifigiúil, ba chéim shuntasach a bheadh ansin i dtreo tuairisciú cuimsitheach inchomparáide ar shonraí a thabhairt i réim i réimse an eastáit réadaigh. Feabhas suntasach a bheadh ann ar an gcur chuige ilroinnte atá ann faoi láthair, arb éard atá ann sonraí neamhiomlána, neamhionadaíocha a thiomsaítear de réir coincheapa agus modhanna atá an-éagsúil lena chéile.

2. **Barúlacha sonracha**

2.1. *Eochairtháscairí breise*

2.1.1. I gcomhréir leis na moltaí a d'eisigh BERS, molann BCE gur cheart, leis an rialachán atá beartaithe, tosaíocht a thabhairt do staidéir phíolótacha ar innéacsanna fáltas cíosa agus ar rátaí folúntas chun measúnú a dhéanamh ar ionchorprú na dtáscairí sin i gcreataí rialta bailithe agus scaipthe sonraí ó thaobh indéantacht, fhóntacht mhodheolaíoch agus impleachtaí oibríochtúla an ionchorpraithe sin. Bheadh de thoradh ar na staidéir phíolótacha go gcuirfí timpeallacht rialaithe ar fáil chun foinsí agus modheolaíochtaí nua sonraí a thástáil, agus dá chionn sin d'fhéadfaí meastóireacht chúramach a dhéanamh ar fheabhsuithe cáilíochta, gan oibleagáidí dlíthiúla a fhorchur go róluath. Maidir le forbairt agus tiomsú innéacsanna fáltas cíosa agus rátaí folúntas, d'fhéadfadh staidéir phíolótacha cur leis na himscrúduithe a rinneadh go dtí seo laistigh agus lasmuigh den Chóras Staidrimh Eorpach, lena n-áirítear obair a rinneadh in CEBC. D'fhéadfaí dea-chleachtais staidrimh a fhorbairt céim ar chéim, agus leas á bhaint as an staidreamh atá ann cheana agus as an úsáid a bhaintear as an staidreamh sin mar thagarmharcanna ó thús deireadh an phróisis forbartha.

2.1.2. Tá na táscairí forlíontacha sin ríthábhachtach chun feabhas a chur ar mheasúnuithe riosca a bhaineann leis na margaí maoine; is de chineál sistéamach iad sin go minic agus tá siad ríthábhachtach don mhaoirseacht mhacrastuamachta. Tá na sonraí sin bunriachtanach freisin chun cúraimí CEBC agus BCE a chomhlíonadh. Comhlánaíonn na sonraí neamhairgeadais CRE an staidreamh maidir le réadmhaoin chónaithe, agus dá chionn sin is féidir anailísí níos cuimsithí a dhéanamh ar infheistíochtaí i réadmhaoin ó thaobh na maicreacnamaíochta de agus is féidir faireachán éifeachtach a dhéanamh ar rioscaí a eascraíonn as an margadh CRE. Go háirithe, is dhá eochairmhéadracht iad fáltais chíosa thipiciúla agus rátaí folúntais tipiciúla lena gcuirtear teannadh le brabúsacht na margaí CRE. Cuireann na sonraí sin ar chumas BCE measúnú a dhéanamh ar shláinte an mhargaidh agus, nuair is mó na praghsanna ná na praghsanna atá intuigthe ó thuilleamh foirgneamh, measúnú a dhéanamh ar an riosca go bhféadfadh róluacháil a bheith i réim. Thairis sin, d'fhéadfadh meath ar na fáltais chíosa agus/nó ar na rátaí folúntas a bheith ina chomhartha luathrabhaidh maidir le sláinte airgeadais na gcuideachtaí CRE agus maidir lena gcumas a bhfiacha a sheirbhísiú. Tá an cineál sin measúnaithe ríthábhachtach ó thaobh tuiscint a fháil ar na himpleachtaí don chobhsaíocht airgeadais a bhaineann le dinimic an mhargaidh CRE.

2.1.3. Aithníonn BCE freisin, áfach, a thábhachtaí atá sé comhréireacht agus cost-éifeachtúlacht a áirithiú i ndáil leis na hualaí riaracháin agus teicniúla a d'fhéadfadh a bheith ar institiúidí staidrimh náisiúnta (ISNanna) agus ar sholáthraithe sonraí ón earnáil phríobháideach, i bhfianaise infhaighteacht theoranta na bhfoinsí sonraí agus cháilíocht neamhleor an staidrimh. Chuige sin, molann BCE gur cheart, i gcéimeanna tosaigh an chur chun feidhme, raon feidhme na dtáscairí forlíontacha a theorannú ionas nach mbeadh i gceist ach sonraí atá ar fáil go poiblí i bhfoirm chomhiomlánaithe; ar an gcaoi sin dhéanfaí cur chun feidhme tráthúil a éascú agus ualaí míchuí ar eintitis tuairiscithe a íoslaghdú.

2.2. *Comhroinnt agus tarchur sonraí le CEBC*

Le Rialachán (AE) Uimh. 223/2009 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle ([6]) déantar foráil maidir le comhroinnt agus tarchur sonraí idir CSE agus comhaltaí CEBC faoi na coinníollacha a shonraítear ann. Tá comhar maith idir CSE agus CEBC ríthábhachtach chun staidreamh tráthúil, cruinn agus ar ardchaighdeán a áirithiú.

([6]) Rialachán (CE) Uimh. 223/2009 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle an 11 Márta 2009 maidir le staidreamh Eorpach agus lena n-aisghairtear Rialachán (CE, Euratom) Uimh. 1101/2008 ó Pharlaimint na hEorpa agus ón gComhairle maidir le tarchur sonraí atá faoi réir rúndacht staidrimh chuig Oifig Staidrimh na gComhphobal Eorpach, Rialachán (CE) Uimh. 322/97 ón gComhairle maidir le Staidreamh Comhphobail, agus Cinneadh 89/382/CEE ón gComhairle, Euratom lena mbunaítear Coiste um Chláir Staidrimh na gComhphobal Eorpach (IO L 87, 31.3.2009, lch. 164, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/oj).

2.3. *Dul i gcomhairle le BCE maidir le gníomhartha tarmligthe*

Beidh ról lárnach ag na gníomhartha tarmligthe agus ag na gníomhartha cur chun feidhme atá le glacadh faoin rialachán atá beartaithe maidir leis na hathróga, na modheolaíochtaí agus na nósanna imeachta mionsonraithe is gá a shainiú chun na cuspóirí a leagtar síos sa rialachán atá beartaithe a bhaint amach. Tá BCE réidh chun tacú le reachtóir an Aontais na soiléirithe sin a fhorbairt, agus tugann sé dá aire go gcáilíonn dréachtghníomhartha tarmligthe an Choimisiúin mar 'ghníomhartha Aontais arna mbeartú' chun críocha Airteagal 127(4) agus Airteagal 282(5) CFAE, lena bhforáiltear nach mór dul i gcomhairle le BCE maidir le haon ghníomh Aontais atá beartaithe ina réimsí inniúlachta ([7]). Tá comhairliúchán den sórt sin riachtanach chun comhleanúnachas, deimhneacht dhlíthiúil agus éifeachtacht oibríochtúil chreat airgeadais, airgeadaíochta agus maoirseachta an Aontais a áirithiú.

I gcás ina molann BCE go leasófar an rialachán atá beartaithe, leagtar amach tograí sonracha maidir le dréachtú i ndoiciméad oibre teicniúil ar leith a mbeidh téacs míniúcháin chun na críche sin ag gabháil leis. Tá an doiciméad oibre teicniúil le fáil i mBéarla ar EUR-Lex.

Arna dhéanamh in Frankfurt am Main, an 2 Meán Fómhair 2025.

Uachtarán BCE
Christine LAGARDE

([7]) Féach, mar shampla, mír 1.2 de Thuairim CON/2022/25 ón mBanc Ceannais Eorpach maidir le togra le haghaidh rialachán lena leasaítear an Rialachán maidir le Taisclanna Lárnacha Urrús (IO C 367, 26.9.2022, lch. 3).